



Réalisé par

G2C environnement

27 rue Barrault

75 013 PARIS

COMMUNE DE ANNET-SUR-MARNE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT
MODIFICATION N°3

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr





Sommaire

TITRE I.....	10
DISPOSITIONS GENERALES.....	10
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	10
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	10
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	12
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	13
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	14
Caractère et vocation de la zone.....	14
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	14
Article UA 1 : occupations et utilisations du sol admises	14
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	15
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	16
Article UA 3 : Accès et voirie	16
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	17
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains.....	18
Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	18
Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article UA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	19
Article UA 9 : Emprise au sol.....	19
Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions	19
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	20
Article UA 12 : Stationnement.....	22
Article UA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	22
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol	24
Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols	24
Article UA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	24
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	25
Caractère et vocation de la zone.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article UB 1 : occupations et utilisations du sol admises	25
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	26
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	27
Article UB 3 : Accès et voirie	27
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	28



Article UB 5 : Caractéristiques des terrains.....	28
Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	29
Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	29
Article UB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	29
Article UB 9 : Emprise au sol.....	29
Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions.....	30
Article UB 11 : Aspect extérieur.....	30
Article UB 12 : Stationnement.....	32
Article UB 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	32
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	34
Article UB 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	34
Article UB 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	34
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC.....	35
Caractère et vocation de la zone.....	35
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	35
Article UC 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	35
Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	37
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	37
Article UC 3 : Accès et voirie.....	37
Article UC 4 : Desserte par les réseaux.....	38
Article UC 5 : Caractéristiques des terrains.....	39
Article UC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	39
Article UC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	40
Article UC 9 : Emprise au sol.....	40
Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions.....	40
Article UC 11 : Aspect extérieur.....	41
Article UC 12 : Stationnement.....	42
Article UC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	43
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	44
Article UC 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	44
Article UC 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	44
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UXa.....	45
Caractère et vocation de la zone.....	45
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	45
Article UXa 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	45
Article UXa 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	46
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	46
Article UXa 3 : Accès et voirie.....	46
Article UXa 4 : Desserte par les réseaux.....	47



Article UXa 5 : Caractéristiques des terrains.....	48
Article UXa 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
Article UXa 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article UXa 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
Article UXa 9 : Emprise au sol.....	49
Article UXa 10 : Hauteur maximum des constructions.....	49
Article UXa 11 : Aspect extérieur.....	50
Article UXa 12 : Stationnement.....	51
Article UXa 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	52
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	53
Article UXa 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	53
Article UXa 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	53
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UE.....	54
Caractère et vocation de la zone.....	54
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	54
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises.....	54
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
Section II – Conditions de l’occupation du sol.....	55
Article UE 3 : Accès et voirie.....	55
Article UE 4 : Desserte par les réseaux.....	55
Article UE 5 : Caractéristiques des terrains.....	56
Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	56
Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	56
Article UE 8 : Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	56
Article UE 9 : Emprise au sol.....	56
Article UE 10 : Hauteur des constructions.....	56
Article UE 11 : Aspect extérieur.....	56
Article UE 12 : Stationnement.....	57
Article UE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	57
Section III – Possibilités d’utilisation du sol.....	57
Article UE 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	57
Article UE 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	57
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UF.....	58
Caractère et vocation de la zone.....	58
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	58
Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol admises.....	58
Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
Section II – Conditions de l’occupation du sol.....	59
Article UF 3 : Accès et voirie.....	59
Article UF 4 : Desserte par les réseaux.....	59
Article UF 5 : Caractéristiques des terrains.....	59



Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	59
Article UF 8 : Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	59
Article UF 9 : Emprise au sol	59
Article UF 10 : Hauteur des constructions	59
Article UF 11 : Aspect extérieur.....	59
Article UF 12 : Stationnement.....	60
Article UF 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	60
Section III – Possibilités d'utilisation du sol.....	60
Article UF 14 : Coefficient d'occupation des sols	60
Article UF 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	60
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	61
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone INA	62
Caractère et vocation de la zone.....	62
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	62
Article INA 1 : occupations et utilisations du sol admises	62
Article INA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	64
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	64
Article INA 3 : Accès et voirie	64
Article INA 4 : Desserte par les réseaux.....	65
Article INA 5 : Caractéristiques des terrains.....	66
Article INA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	67
Article INA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	68
Article INA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	68
Article INA 9 : Emprise au sol.....	68
Article INA 10 : Hauteur maximum des constructions	68
Article INA 11 : Aspect extérieur.....	69
Article INA 12 : Stationnement	71
Article INA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	71
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol.....	72
Article INA 14 : Coefficient d'occupation des sols	72
Article INA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols.....	72
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone NAL	73
Caractère et vocation de la zone.....	73
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	73
Article NAL 1 : occupations et utilisations du sol admises	73
Article NAL 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	74
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	75
Article NAL 3 : Accès et voirie	75
Article NAL 4 : Desserte par les réseaux.....	75



Article NAL 5 : Caractéristiques des terrains.....	75
Article NAL 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	75
Article NAL 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	76
Article NAL 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	76
Article NAL 9 : Emprise au sol.....	76
Article NAL 10 : Hauteur maximum des constructions.....	76
Article NAL 11 : Aspect extérieur.....	76
Article NAL 12 : Stationnement.....	77
Article NAL 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	77
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	79
Article NAL 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	79
Article NAL 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	79
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone II NA.....	80
Caractère et vocation de la zone.....	80
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	80
Article II NA 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	80
Article II NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	81
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	81
Article II NA 3 : Accès et voirie.....	81
Article II NA 4 : Desserte par les réseaux.....	81
Article II NA 5 : Caractéristiques des terrains.....	81
Article II NA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	81
Article II NA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	81
Article II NA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	81
Article II NA 9 : Emprise au sol.....	82
Article II NA 10 : Hauteur maximum des constructions.....	82
Article II NA 11 : Aspect extérieur.....	82
Article II NA 12 : Stationnement.....	82
Article II NA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	82
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	83
Article II NA 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	83
Article II NA 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	83
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone NB.....	84
Caractère et vocation de la zone.....	84
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	84
Article NB 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	84
Article NB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	85
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	86
Article NB 3 : Accès et voirie.....	86
Article NB 4 : Desserte par les réseaux.....	86



Article NB 5 : Caractéristiques des terrains.....	87
Article NB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	87
Article NB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	87
Article NB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	88
Article NB 9 : Emprise au sol.....	88
Article NB 10 : Hauteur maximum des constructions.....	88
Article NB 11 : Aspect extérieur.....	88
Article NB 12 : Stationnement.....	90
Article NB 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	90
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	92
Article NB 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	92
Article NB 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	92
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone NBx.....	93
Caractère et vocation de la zone.....	93
En outre, la zone est concernée par l’existence de risques naturels de mouvements de terrains:.....	93
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	93
Article NBx 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	93
Article NBx 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	94
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	95
Article NBx 3 : Accès et voirie.....	95
Article NBx 4 : Desserte par les réseaux.....	95
Article NBx 5 : Caractéristiques des terrains.....	96
Article NBx 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	96
Article NBx 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	96
Article NBx 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	97
Article NBx 9 : Emprise au sol.....	97
Article NBx 10 : Hauteur maximum des constructions.....	97
Article NBx 11 : Aspect extérieur.....	97
Article NBx 12 : Stationnement.....	99
Article NBx 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	99
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol.....	100
Article NBx 14 : Coefficient d’occupation des sols.....	100
Article NBx 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols.....	100
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone NC.....	101
Caractère et vocation de la zone.....	101
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	101
Article NC 1 : occupations et utilisations du sol admises.....	101
Article NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	102
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	102
Article NC 3 : Accès et voirie.....	103



Article NC 4 : Desserte par les réseaux	103
Article NC 5 : Caractéristiques des terrains.....	104
Article NC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	104
Article NC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	104
Article NC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	104
Article NC 9 : Emprise au sol.....	104
Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions	104
Article NC 11 : Aspect extérieur	105
Article NC 12 : Stationnement	106
Article NC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	106
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol	107
Article NC 14 : Coefficient d’occupation des sols	107
Article NC 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols	107
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone ND	108
Caractère et vocation de la zone	108
Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	108
Article ND 1 : occupations et utilisations du sol admises	108
Article ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites	110
Section II : Conditions de l’occupation du sol.....	110
Article ND 3 : Accès et voirie	110
Article ND 4 : Desserte par les réseaux	110
Article ND 5 : Caractéristiques des terrains.....	111
Article ND 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	111
Article ND 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	111
Article ND 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	111
Article ND 9 : Emprise au sol.....	112
Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions.....	112
Article ND 11 : Aspect extérieur	112
Article ND 12 : Stationnement	113
Article ND 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés.....	114
Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol	115
Article ND 14 : Coefficient d’occupation des sols	115
Article ND 15 : Dépassement du coefficient d’occupation des sols	115
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN	116
TITRE 5 – STATIONNEMENT (ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES ZONES)	122



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ANNET sur MARNE.

Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Z.A.C. dont le plan d'aménagement serait approuvé postérieurement.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S.:

1. Les articles L.111.9, L 111.10, L.421.4, L.421.5, R. 111.2, R.111.3.2, R. 111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents annexes N°5-1, 5-2, 5-3 et liste des alignements du présent P.O.S

3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,



- les dispositions prises en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et notamment l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme,
- les projets d'intérêt général.

4. La Loi N°85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France qui a valeur de prescription au titre de l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N°4-1 et 4-2 du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'urbanisme.
- les zones de plan de masse.
- les marges de reculement se rapportant aux dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA ,
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, qui comporte un secteur UBa ,
- la zone UC référée au plan par l'indice UC, qui est divisée en secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe,
- la zone UXa référée au plan par l'indice UXa,
- la zone UE référée au plan par l'indice UE,
- la zone UF référée au plan par l'indice UF.

3. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- la zone I NA référée au plan par l'indice I NA, qui comporte un secteur INAA, un secteur INAb, deux secteurs INAc, un secteur INAd, un secteur INAe et un secteur INAf
- la zone I NAL référée au plan par l'indice I NAL,
- la zone II NA référée au plan par l'indice II NA,
- la zone NB référée au plan par l'indice NB,
- la zone NBx référée au plan par l'indice NBx, qui est divisée en secteurs NBxa, NBxb et NBxc.
- la zone NC référée au plan par l'indice NC,
- la zone ND référée au plan par l'indice ND, qui comporte un secteur NDa.



En outre, certaines de ces zones sont affectées par une trame indiquant le risque d'inondation et un indice "r" pour annoncer un risque de mouvements de terrains. Ces indices sont assortis d'un numéro faisant apparaître l'importance décroissante du risque.

4. Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 Occupation et utilisation du sol admises

ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol interdites

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 Accès et voirie

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 Emprise au sol

ARTICLE 10 Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 Aspect extérieur

ARTICLE 12 Stationnement

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

ARTICLE 15 Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE



Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA est constituée du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal.

Elle présente une densité forte, sur de petites parcelles et les constructions sont principalement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies ou autour de cours communes.

Une partie de la zone UA est soumise aux prescriptions du schéma d'aménagement de zone "cœur de ville", annexé au présent règlement.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

➤ **risque d'inondation :**

DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :

Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

➤ **risque de mouvements de terrains**

- risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou de mouvements de terrains dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR.

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.



2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipements collectifs, commercial, de services, de spectacles, de restauration, d'hôtellerie, d'artisanat, et les constructions mixtes, dans les conditions fixées au §3 ci-après. Ainsi que le changement de destination et l'extension des constructions existantes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les installations classées à usage d'artisanat soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ...
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de services, de spectacle, de restauration, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Certaines constructions nouvelles seront subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, incompatibles avec le site - implantation et respect extérieur, notamment -, sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par le Plan des Surfaces Submersibles, qualifié de Projet d'Intérêt Général par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié le 18 mai 1995.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet .

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UA 1§ 3.



Toutes constructions à usage industriel ou d'entrepôts.

Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'artisanat et industriel.

Les constructions à usage commercial, d'artisanat, d'équipements collectifs, de spectacle, hôtelier, de restauration.

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions de l'article UA 12 ci-après.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UA 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

D'une manière générale les voies de desserte devront présenter une largeur minimale de 8 mètres. Toutefois, il est admis qu'en cas :

- ***de desserte d'1 à 2 logements et si la longueur de voie n'excède pas 50 mètres, la voie devra présenter une largeur minimale de 3.5 mètres,***
- ***de desserte de 3 à 5 logements, la voie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres.***

Dans tous les cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Dans les secteurs concernés par le schéma d'aménagement de zone annexé au présent règlement, les voiries et cheminements prévus par ledit schéma devront être respectés, conformément à la légende et la note explicative.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posées sur les façades, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.



Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement. Cette disposition n'est pas applicable aux parcelles soumises au schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement.

En outre, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes:

- Si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait
- Si le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres
- S'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments en bon état implantés à l'alignement et sur au moins 50 % de la façade sur rue
- Si l'espace compris entre le recul et l'alignement est traité en continuité avec l'espace public contigu.

Dans tous les cas - sauf celui prévu par le dernier alinéa -, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions de l'article UA 11 ci-après.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation,
- de constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, dans la limite de 30 m² de SHOB.
- de la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre sur l'implantation préexistante.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UA 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Elle n'est pas non plus applicable aux équipements publics.

Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans le cas d'un retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions de l'article UA 11 ci-après.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.



En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération. De même la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de murs aveugles.

Article UA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, services, ...)
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 30 %).
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UA 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB
- la construction de garages en application de l'article UA 12 ci-après.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

1 - Hauteur absolue

1.1 - Dans une bande comprise entre l'alignement et 15 m :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel, ni excéder 4 niveaux, soit R + 2 + 1 niveau de comble.

1.2 - Dans une bande située entre 15 m et 30 m à compter de l'alignement :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel, ni excéder 3 niveaux, soit R + 1 + 1 niveau de comble.

1.3 - Au delà de 30 m par rapport à l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 4 m pour les annexes et 9 m pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone. La hauteur des constructions est strictement limitée à celle existante lors de l'opposabilité du présent POS.



Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation, à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes à condition de :

- ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes lors de l'opposabilité du présent POS.
- respecter les conditions définies à l'article UA 1

2 - Hauteur relative

La hauteur relative de toute construction doit être telle que la différence de niveau de tout point du bâtiment à édifier et tout point de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue (cas des voies privées, cours communes, ...) n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation des constructions existantes, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent POS.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UA 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article UA 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.



Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur en pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou un clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).



Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier . Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Les constructions légères (de type mobil home,...) sont interdites.

Article UA 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.

Article UA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

4 - Obligation de planter



Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 1,8 pour les constructions à usage d'habitation, commercial, de bureaux, artisanales.

En cas de construction mixte, le C.O.S. afférent à l'ensemble du projet est fixé à 2 sans que celui afférent au logement puisse dépasser 1,8.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre

Article UA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du ou des C.O.S. fixés à l'article précédent est autorisé dans la limite de 3,0 sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une même voie, ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors œuvre nette qui peut être construite est celle qui résulte de l'application de ces règles.

Le C.O.S. fixé à l'article UA 14 peut être porté à 2,5 pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UA 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Tout dépassement du C.O.S. autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à 5 et R.332.1 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.



Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB est la zone périphérique immédiatement contiguë au centre aggloméré, affecté essentiellement à l'habitat, et comportant cependant des services, commerces, sièges d'exploitations agricoles et activités. Elle présente une densité moyenne et les constructions sont principalement implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Elle comporte un secteur UBa plus dense, correspondant à des logements collectifs. Une partie du secteur UBa est soumise aux prescriptions du schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement.

Une partie de la zone UB est soumise aux prescriptions du schéma d'aménagement de zone "coeur de ville", annexé au présent règlement.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- **risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR**

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou d'effondrement dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

- **risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR**

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.



Les constructions à usage d'équipements collectifs, commercial, de services, de spectacles, de restauration, d'hôtellerie, d'artisanat, et les constructions mixtes, dans les conditions fixées au §3 ci-après.

Les bâtiments et sièges d'exploitation agricoles.

Ainsi que le changement de destination et l'extension des constructions existantes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les lotissements au sens des articles R315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les installations classées à usage artisanal ou agricole soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ... ou qu'il s'agisse de bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement d'une exploitation dont le siège est implanté dans la zone
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de services, de spectacle, de restauration, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UB 1§ 3.

Toutes constructions à usage industriel ou d'entrepôts.

Toute construction à usage artisanal ou mixtes.

Toute construction à usage agricole.



Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'artisanat et industriel.

Les constructions à usage commercial, d'équipements collectifs, de spectacle, hôtelier, de restauration.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions de l'article UA 12 ci-après.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

D'une manière générale les voies de desserte devront présenter une largeur minimale de 8 mètres. Toutefois, il est admis qu'en cas :

- ***de desserte d'1 à 2 logements et si la longueur de voie n'excède pas 50 mètres, la voie devra présenter une largeur minimale de 3.5 mètres,***
- ***de desserte de 3 à 5 logements, la voie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres.***

Dans tous les cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).



Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Dans les secteurs concernés par le schéma d'aménagement de zone annexé au présent règlement, les voiries et cheminements prévus par ledit schéma devront être respectés, conformément à la légende et la note explicative.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posées sur les façades, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit, de l'extension d'une construction existante.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une seule limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans le cas d'un retrait par rapport à l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, conformément aux prescriptions de l'article UB 11 ci-après.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération. De même la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de murs aveugles, sur une seule limite séparative.

Article UB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 35 % :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, services, ...)
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 20 %).
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UA 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,



- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB
- la construction de garages en application de l'article UB 12 ci-après.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2, soit R + 1 ou R + 1 niveau de comble.

Cette disposition n'est pas applicable à la réhabilitation ou à l'aménagement des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UB 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet de modifier la hauteur ou le volume des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.O.S.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurée depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.



La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article UB 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture sera constituée principalement, soit :

- par un mur en pierre apparente,
- par un mur en maçonnerie pleine, recouvert d'un enduit ou de briques de parement, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, ou le cas échéant identiques aux murs des constructions auxquelles il se raccorde, d'une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté, le cas échéant, de barreaudage vertical sans ornement.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.



6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Les constructions légères (de type mobil home,...) sont interdites.

Article UB 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.

Article UB 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Terrains boisés non classés



Sans objet.

4 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur UBa,

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation.

Dans toute la zone sauf secteur UBa,

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation, commercial, de bureaux, artisanal.

En cas de construction mixte, le C.O.S. afférent à l'ensemble du projet est fixé à 0,6 sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,4.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre

Article UB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans préjudice du respect des règles 1 à 13 du présent règlement, le dépassement du ou des C.O.S. fixés à l'article précédent est autorisé dans la limite de 1, sur les propriétés situées à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une même voie, ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres, lorsque l'application des règles 1 à 13 ci-dessus rend possible la réalisation d'une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à celle obtenue par le coefficient. Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors œuvre nette qui peut être construite est celle qui résulte de l'application de ces règles.

Le C.O.S. fixé à l'article UB 14 peut être porté à 0,9 pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UB 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Tout dépassement du C.O.S. autorisé est soumis aux dispositions des articles L.332.1 à 5 et R.3321 à 14 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la participation financière qui y est prévue.



Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC est la zone de constructions récentes affectées essentiellement à l'habitat.

Elle présente une densité moyenne et les constructions sont principalement en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Elle comporte cinq secteurs :

- UCa : secteur pavillonnaire sur petites parcelles,
- UCb : secteur pavillonnaire sur moyennes parcelles,
- UCc : secteur pavillonnaire sur grandes parcelles,
- UCd : secteur de grandes propriétés,
- UCe : secteur correspondant à une opération de permis groupé dense.

Une partie de la zone UC est soumise aux prescriptions du schéma d'aménagement de zone "la Pézière", annexé au présent règlement.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

- risque d'inondation
DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :
Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.
- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 : occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.



2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipements collectifs, d'artisanat, de services, de spectacles, de restauration, d'hôtellerie et les constructions mixtes, dans les conditions fixées au § 3 ci-après.

Ainsi que le changement de destination et l'extension des constructions existantes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Dans le secteur UCe

Les constructions d'équipements collectifs.

Dans toute la zone

Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

Les installations classées à usage artisanal soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ...
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de services, de spectacle, de restauration, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

Les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, sous réserve de la réalisation d'un schéma d'aménagement de zone et de la réalisation préalable des VRD.

Dans toute la zone

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.



En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par le Plan des Surfaces Submersibles, qualifié de Projet d'Intérêt Général par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié le 18 mai 1995.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UC 1§ 3.

Sont notamment interdits

Toutes constructions à usage industriel, agricole ou d'entrepôts.

Toute construction à usage artisanal ou mixtes, sauf cas prévus à l'article UC 1 ci-dessus.

Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'artisanat et industriel.

Les constructions à usage commercial, d'équipements collectifs, de spectacle, hôtelier, de restauration.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions de l'article UA 12 ci-après.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

D'une manière générale les voies de desserte devront présenter une largeur minimale de 8 mètres.

Toutefois, il est admis :

- ***qu'en cas de desserte d'1 à 2 logements et si la longueur de voie n'excède pas 50 mètres, la voie devra présenter une largeur minimale de 3.5 mètres,***



- **et qu'en cas de desserte de 3 à 5 logements, la voie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres.** ».

Dans tous les cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades, sauf



impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit, de l'extension d'une construction existante.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Article UC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans le secteur UCd

Les constructions principales doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Les annexes peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

Dans le secteur UCe

Non réglementé.

Dans toute la zone,

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération. De même la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de murs aveugles, sur une seule limite séparative.



Article UC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UC 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs UCa et UCb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 35% :

- pour les constructions à usage d'activités (commerces, services, ...)
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 20 %).
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UC 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Dans le secteur UCc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % :

- pour les constructions à usage d'activités (commerces, services, ...)
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 20 %).
- pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article UC 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UCe

Non réglementé.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.



Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2, soit R + 1 ou R + 1 niveau de comble.

Dans le secteur UCe

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel.

Dans toute la zone

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurée depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article UC 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.



4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,..).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Les constructions légères de type mobil home, sont interdites.

Article UC 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.



Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.

Article UC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au plan de découpage en zones (pièce n° 4-2 du dossier) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les "Espaces Boisés Classés à créer" indiqués au plan de découpage en zones (pièce n° 4-2 du dossier) selon la légende prévue par l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme, devront être plantés suivants les principes prescriptions définies dans l'annexe Plantations du présent règlement.

3 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

4 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur UCa

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,35 pour toutes constructions.

Dans le secteur UCb

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30 pour toutes constructions.

Dans le secteur UCc

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,25 pour toutes constructions.

Dans le secteur UCd

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,20 pour toutes constructions.

Dans le secteur UCe

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,35 pour toutes constructions.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure,
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

Article UC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UXa

Caractère et vocation de la zone

La zone UXa est la zone mixte destinée à l'activité et à l'habitat.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UXa 1 : occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipements collectifs, d'artisanat, de services et les constructions mixtes habitat-activités. Ainsi que le changement de destination et l'extension des constructions existantes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations classées à usage artisanal soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.
- Les constructions à usage d'entrepôt, nécessaire aux activités autorisées, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².
- Les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage d'activités, d'habitation ou mixtes, sous réserve de la réalisation d'un schéma d'aménagement de zone et de la réalisation préalable des VRD.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



- Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article UXa 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UXa 1§ 3.

Sont notamment interdits :

- Toutes constructions à usage agricole, industriel ou de commerce.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation, sauf celles résultant de l'application des dispositions de l'article UXa 12 ci-après.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UXa 3 : Accès et voirie

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront être desservies par des voies :



- d'une largeur minimale de 3,5m si la longueur de la voie n'excède pas 50 m par rapport à l'alignement,
- d'une largeur minimale de 8m si la longueur de la voie excède 50 m par rapport à l'alignement,
- dans tous les cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Article UXa 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posées sur les façades, sauf impossibilités techniques.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article UXa 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés pour une construction à usage exclusif d'habitation et 800 m² pour une construction à usage d'activités ou mixte.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général ,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB.

Dans le cas de permis groupé, les superficies ci-dessus s'appliqueront à chaque unité d'habitation.

Article UXa 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée à l'alignement ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte.

Aucune construction ne pourra être édifée au-delà d'une bande de 35 m par rapport à l'alignement, sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation,
- de constructions à usage d'activités autorisées dans la zone,
- de la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre sur l'implantation préexistante
- d'une opération d'ensemble, dotée d'une voie ouverte à la circulation publique : dans ce cas, la bande de 35 m sera comptée à partir de cette voie.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

Article UXa 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération. De même, la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de murs aveugles, sur une seule limite séparative.

Article UXa 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UXa 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 60 % :

- pour les constructions à usage d'activités
- pour les constructions mixtes (dans ce cas, la partie réservée à l'activité ne devra pas représenter plus de 30 %).

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB.

Article UXa 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



Article UXa 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon. Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article UXa 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile (béton ou terre cuite) vieillie ou d'ardoise. Toutefois en cas d'extension modérée de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant ou de constructions à usage d'activité, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.



Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites.

Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Article UXa 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.



Article UXa 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés : Sans objet.

3 - Terrains boisés non classés : Sans objet.

4 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UXa 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,3 pour les constructions à usage exclusif d'habitation ; il est porté à 0,6 pour les constructions mixtes et les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

Article UXa 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.



Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE est une zone existante destinée aux équipements sportifs et de loisirs, comportant les constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces installations.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

- risque d'inondation
DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :
Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.
- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indiqué r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations et équipements de sports et de loisirs, les extensions, adaptations et réfections des constructions
- les extensions, adaptations et réfections des constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ces installations.
- les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.
- l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.



Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers.

3 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par le Plan des Surfaces Submersibles, qualifié de Projet d'Intérêt Général par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié le 18 mai 1995.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Principe

Sont interdits tous modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés l'article UE 1.

2 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.



2.2 - Eaux pluviales :

Des aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires: canalisations, caniveau, fossés...

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement, soit être à l'alignement.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment au faîtage sans jamais pouvoir être inférieure à 3 m.

Article UE 8 : Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Article UE 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'équipements sportifs couverts, de tribunes...

Article UE 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.



L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Article UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UE 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A défaut, des plantations équivalentes d'essence locale seront réalisées.

Dans toute la mesure du possible, les marges d'isolement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le Code Civil et les boisements compris dans ces marges devront être préservés ou boisés afin de former un écran naturel.

Section III – Possibilités d'utilisation du sol

Article UE 14 : Coefficient s'occupation des sols

Non réglementé.

Article UE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.



Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit du domaine public ferroviaire - ligne TGV.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

- risque d'inondation
DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :
Le site doit respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.
- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indiqué r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci après :

- pour la SNCF, les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises"
- les équipements d'infrastructure liés au chemin de fer ou aux voies et réseaux divers de desserte des établissements autorisés
- les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous modes d'utilisation ou d'occupation du sol autres que ceux énumérés à l'article 1.

Sont notamment interdits les remblais non liés à des travaux d'infrastructure ou de superstructure sauf s'il s'agit de merlons anti-bruit.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 : Accès et voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisations, caniveaux, fossés...).

Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 m de l'alignement.

Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de ces limites.

Article UF 8 : Implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m. Il n'est imposé aucun règlement d'implantation pour la construction d'équipement public d'infrastructure.

Article UF 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UF 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 10 m ; cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire ou technologique

Article UF 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.



Article UF 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UF 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

Section III – Possibilités d'utilisation du sol

Article UF 14 : Coefficient s'occupation des sols

Non réglementé.

Article UF 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone INA

Caractère et vocation de la zone

La zone I NA est la zone d'extension de l'urbanisation à court terme, contiguë aux zones urbaines.

A l'intérieur de cette zone, les lotisseurs ou aménageurs prennent en charge les dépenses d'équipement des terrains et les aménagements de voiries et réseaux nécessaires.

Elle comporte 6 secteurs :

- un secteur I NAa, correspondant à des opérations appelées "cœur de ville" et "la rue aux Reliques" à réaliser en plein centre bourg, qui font l'objet d'un schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement,
- un secteur I NAb, correspondant au site de "la Pézière", qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement,
- deux sites I NAc, correspondant à des opérations de lotissement classique,
- un secteur I NAd, correspondant à une partie du site de "la rue aux Reliques", où la construction est possible sur de grandes parcelles,
- un secteur I NAe, correspondant à la première phase de la grande zone d'extension prévue par le schéma directeur et subdivisé en secteurs 1, 2, 3 et 4 correspondant à une densité décroissante.
- un secteur INAf, destiné à recevoir au maximum 8 maisons individuelles.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article INA 1 : occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.



2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Ne sont autorisées, sans condition, que les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers et de superstructure, pour lesquels il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants .

Certaines constructions nouvelles seront subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Toute la zone

Ne sont autorisées, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur et après réalisation des équipements nécessaires - VRD notamment -, que :

- les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, sous réserve d'un aménagement cohérent conforme aux principes définis par le schéma d'aménagement de zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

Secteurs INAa, INAb, INAc et INAd

La réhabilitation, l'aménagement, la surélévation, et l'extension des constructions existantes, en dehors toutefois du plan d'aménagement d'ensemble et sans création de nouveaux logements.

Secteur INAe

Ne sont autorisées, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur et après réalisation des équipements nécessaires - VRD notamment -, et que le nombre total de logements dans le secteur n'excède pas 150, que :

- les lotissements au sens des articles R 315.1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, sous réserve d'un aménagement cohérent conforme aux principes définis par le schéma d'aménagement de zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, sont autorisés dans le secteur INAe - secteurs 1 et 2 -, les logements collectifs, les commerces et les services, dans le respect des principes définis par le Schéma d'Aménagement de Zones - pièce 3-4 du dossier.

Secteur INAf

La construction de maisons individuelles.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.



Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article INA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I NA 1§ 3.

Sont interdites toutes autres formes d'occupations ou d'utilisations des sols, autres que celles autorisées à l'article I NA 1.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article INA 3 : Accès et voirie

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions

Dans toute la zone

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

D'une manière générale les voies de desserte devront présenter une largeur minimale de 8 mètres.

Toutefois, il est admis :

- ***qu'en cas de desserte d'1 à 2 logements et si la longueur de voie n'excède pas 50 mètres, la voie devra présenter une largeur minimale de 3.5 mètres,***
- ***et qu'en cas de desserte de 3 à 5 logements, la voie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres. ».***

Les impasses sont interdites, sauf de manière transitoire, dans le cas où une réservation est prévue pour le raccordement ultérieur ; dans ce cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être



autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Secteur INAa

Dans les secteurs 1 NAa, les voiries à créer devront respecter les principes définis par le schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement. L'emprise des voiries ne pourra être inférieure à 8 m.

La superficie des places ou espaces publics à créer devra respecter les normes définies par le schéma d'aménagement de zone - documents 3-1 et 3-3 de la planche 3 et note explicative -, annexés au présent règlement.

Secteur INAb

Dans le secteur 1 NAb, les voiries à créer devront respecter les principes définis par le schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement. L'emprise des voiries ne pourra être inférieure à 8 m, pouvant ponctuellement être ramené à 6 m si des élargissements ponctuels permettent d'assurer le stationnement.

La largeur de la voie A 1 : sur 80 m de profondeur, la largeur minimale de la voie sera celle existante à ce jour.

La superficie des places ou espaces publics à créer devra respecter les normes définies par le schéma d'aménagement de zone - document 3.2 : planche 2 et note explicative -, annexés au présent règlement.

Secteur INAd

Dans le secteur 1 NAd, les voiries à créer devront respecter les principes définis par le schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement. L'emprise des voiries est-ouest ne pourra être inférieure à 8 m, celles des voies nord-sud peuvent être ramenées à 6 m si des élargissements ponctuels permettent d'assurer le stationnement.

La superficie des places ou espaces publics à créer devra respecter les normes définies par le schéma d'aménagement de zone - document 3.3 : planche 3 et note explicative -, annexés au présent règlement.

Secteurs INAe

Dans le secteur INAe, les voiries à créer ou à aménager devront respecter les principes définis par le schéma d'aménagement de zone, annexé au présent règlement (document 3.4). L'emprise des voiries ne pourra être inférieure à 8 m, portée à 10 m pour un axe nord-sud et un axe est-ouest.

Le raccordement aux voiries existantes tel qu'il est défini dans le Schéma d'aménagement de zone, planche 1 et note explicative est impératif dans son principe ; il en est de même pour les cheminements piétons à créer. Toutefois, des adaptations sont possibles si les travaux d'infrastructures devaient entraîner un busage du Ru incompatible avec le SDAGE du Bassin Seine Normandie.

Article INA 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions



2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posées sur les façades, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article INA 5 : Caractéristiques des terrains

Secteur INAa

Pour être constructible, la superficie moyenne des lots sera au moins égale à 450 mètres carrés avec un minimum de 300 m² par parcelle.

Secteur INAb

Pour être constructible, la superficie des lots sera au minimum de 700 m² par parcelle.

Secteur INAc

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés et une largeur de façade mesurée au droit de l'alignement ou de la construction de 12 m.

Secteur INAd

Pour être constructible, la superficie moyenne des lots sera au moins égale à 1500 mètres carrés avec un minimum de 1200 m² par parcelle.

Secteur INAe1 et INAf

Non réglementé.



Secteur INAe2

Pour être constructible, la superficie sera au minimum de 300 m².

Secteur INAe3

Pour être constructible, la superficie sera au minimum de 600 m².

Secteur INAe4

Pour être constructible, la superficie sera au minimum de 1200 m².

Dans toute la zone

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans le cas de permis groupé, les superficies ci-dessus s'appliqueront à chaque unité d'habitation.

Article INA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs INAA, I NAb

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, existants ou à créer, ou avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, existants ou à créer, conformément au schéma d'aménagement de zone annexé au présent règlement.

Secteurs INAc et I NAd

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, existants ou à créer.

Secteurs INAe et INAf

Les constructions principales doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies et autres emprises publiques ou privées existantes ou à créer, selon les prescriptions ci-après :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul par rapport à celui-ci,
- soit en respectant les 2 prescriptions ci-dessus.

Dans les lotissements et les opérations groupées d'habitat individuel ou collectif, les règles ci-dessus pourront être utilisées alternativement mais de façon à constituer des ensembles bâtis homogènes présentant une composition urbaine cohérente.

Dans toute la zone, sauf INAf

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 35 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou des espaces publics, existants ou à créer, sauf s'il s'agit :

- d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation,
- d'une opération d'ensemble, dotée d'une voie ouverte à la circulation publique : dans ce cas, la bande de 35 m sera comptée à partir de cette voie.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.



Article INA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone sauf secteurs INAe1 et 2 et INAf

Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus pourront être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération. De même, la marge de 2,50 mètres pourra être ramenée à une valeur nulle en cas de murs aveugles, sur une seule limite séparative.

Secteurs INAe1, INAe2 et INAf

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. En cas de recul, la marge de reculement est identique à celle applicable au reste de la zone.

Article INA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction non contiguë au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

Article INA 9 : Emprise au sol

Dans toute la zone sauf secteurs INAe

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Secteur INAe

Non réglementé.

Article INA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.



Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans toute la zone sauf secteurs INAe 1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2 soit R + 1 ou R + 1 niveau de combles.

Secteurs INAe 1

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au sol naturel (soit R + 2 + 1 niveau de combles).

Secteur INAe 2

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel (soit R + 1 + 1 niveau de combles).

Article INA 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après. Il en est de même pour les opérations et permis groupés.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 35 et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon. Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées dans le cadre de projets cohérents relatif à des constructions de deux niveaux minimum (rez-de-chaussée et étage complet).

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.



La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article 1 NA 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile (béton ou terre cuite) vieillie ou d'ardoise.

4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités, de teinte claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités, de teinte claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

L'aménagement de bâtiments existants à usage, commercial, artisanal, de service, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.



Les constructions légères, de type mobil home, sont interdites.

Article INA 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacement à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.

Article INA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

4 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article INA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans toute le zone sauf secteurs INAe,

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,35 pour toutes constructions.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les équipements d'infrastructure.

Secteurs INAe

Non réglementé.

Article INA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone NAL

Caractère et vocation de la zone

La zone NAL est une zone naturelle non (ou non entièrement) équipée, destinée au développement de l'urbanisation à vocation de sports et loisirs, sous forme organisée après réalisation par les aménageurs de l'ensemble des travaux de viabilité. Elle concerne le site destiné à la base de loisirs de Jablines/ Annet.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

- risque d'inondation
DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :
Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.
- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indiqué r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NAL 1 : occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises.

Outre les activités existantes, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités de loisirs ainsi que celles directement liées à ces activités et à condition :

- que ces activités s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant la totalité du secteur,
- que soient prises toutes dispositions permettant que ces activités n'entraînent pas de nuisance pour les zones contiguës,
- que le maître d'ouvrage prenne en charge l'équipement en voirie et réseaux divers nécessaire à la réalisation desdites opérations et qu'il supporte tous les frais d'investissements et de fonctionnement des équipements induits par l'aménagement du secteur.

Sont autorisés :

- les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services ainsi que les équipements publics,



- les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable au gardiennage et à la sécurité
- les hôtels et les restaurants,
- les installations classées ou non sous réserve qu'elles satisfassent la réglementation en vigueur et à la condition expresse qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans le secteur,
- les affouillements de sol visés à l'article R 442.2 (alinéa C) du Code de l'Urbanisme, strictement nécessaires à l'aménagement du secteur,
- les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- les aires de stationnement, y compris celles affectées aux camping-cars.
- les remblais dans le cas de justification paysagère, de création de digue contre les inondations ou de protections anti-bruit.

Sont également autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.
- l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.

3 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par le Plan des Surfaces Submersibles, qualifié de Projet d'Intérêt Général par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié le 18 mai 1995.

Article NAL 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article NAL 1.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NAL 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les constructions, installations et parkings doivent être desservis par des voies internes dont les caractéristiques correspondent à leur destination, à leur importance et à leur fréquentation.

Article NAL 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé. Dans ce cas, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales

Des aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires: canalisations, caniveau, fossés.

Article NAL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NAL 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'alignement.

Les constructions liées aux équipements sportifs autorisés à l'article NAL 1 devront respecter un recul de 20 m par rapport à la crête de la rivière Marne.



Article NAL 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à 10 m.

Article NAL 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

Article NAL 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article NAL 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions à usage, d'habitat, d'hôtellerie, de bureau ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2 soit R + 1 ou R + 1 niveau de combles. Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'équipements sportifs couverts, de tribunes, ...

Article NAL 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.



4 - Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant ou en cas de nécessité justifiée.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Article NAL 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NAL 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.



2 - Terrains boisés non classés

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales: plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre de plantation.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A défaut, des plantations équivalentes d'essence locale seront réalisées.

Les marges d'isolement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le Code Civil et les boisements compris dans ces marges devront être préservés ou boisés afin de former un écran naturel.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

3 – Espaces boisés non classés

Pour les espaces boisés non classés figurant au plan de découpage en zones (pièce n° 4-1 du dossier) selon la légende, les occupations du sol admises dans la zone en application de l'article NAL 1 du règlement, ne seront cependant autorisées que :

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'infrastructure, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales: plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre de plantation.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A défaut, des plantations équivalentes d'essence locale seront réalisées.

Les marges d'isolement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le Code Civil et les boisements compris dans ces marges devront être préservés ou boisés afin de former un écran naturel.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NAL 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article NAL 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.



Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone II NA

Caractère et vocation de la zone

La zone II NA est une zone naturelle non équipée à vocation d'habitat destinée à une urbanisation future après modification du POS ou par procédure de ZAC. Cette urbanisation pourra porter sur tout ou partie de la zone après que le Conseil municipal ait défini les modalités de la concertation et tiré le bilan de celle-ci conformément aux lois d'aménagement.

Cette zone est dès à présent ouverte à l'urbanisation pour la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure et aux logements nécessaires aux équipements autorisés.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains :

- risque modéré de mouvement de terrains, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article II NA 1 : occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause l'urbanisation de la zone :

- les constructions et installations d'équipement publics de superstructure et les logements nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés.
- les exhaussements et affouillements liés aux activités autorisées, de protection anti-bruit ou participant à l'aménagement de la zone.
- le stationnement isolé des caravanes de plus de 3 mois, lié aux autorisations de chantier et limité à leur durée.
- les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et de réseaux divers.
- les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone ou dans la zone contiguë INAe.
- les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.
- l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.



Article II NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article II NA 1.

3- Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article II NA 3 : Accès et voirie

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Article II NA 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Article II NA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article II NA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article II NA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Article II NA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance de 4 m minimum.



Article II NA 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article II NA 10 : Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article II NA 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Article II NA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article II NA 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Sans objet.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article II NA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0.

Il ne s'applique aux constructions et équipements publics d'infrastructure et de superstructure, ni aux logements nécessaires aux équipements autorisés.

Article II NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.



Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone NB

Caractère et vocation de la zone

La zone NB est la zone de constructions récentes affectées à l'habitat, non desservies par le réseau collectif d'assainissement. Elle présente une densité faible et les constructions sont principalement en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

La zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NB 1 : occupations et utilisations du sol admises

1- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipements collectifs, d'artisanat, de services, de spectacles, de restauration, d'hôtellerie et les constructions mixtes, dans les conditions fixées au § 3 ci-après. Ainsi que le changement de destination et l'extension des constructions existantes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les installations à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants, telles que commerces et services (teinturerie, blanchisserie, ...), activités médicales ou paramédicales (installations de radiologie), chaufferies collectives, ...
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.



Les constructions à usage hôtelier, commercial, d'artisanat, de bureaux, de services, de spectacle, de restauration, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 300 m².

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article NB 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article NB 1§3.

Sont notamment interdits :

Toutes constructions à usage industriel, agricole, de commerces ou d'entrepôts.

Toute installation classée.

Toute construction à usage artisanal ou mixtes, sauf cas prévus à l'article NB 1 ci-dessus.

Les lotissements et les ensembles de constructions groupées.

Les constructions à usage commercial, d'équipements collectifs, de spectacle, hôtelier, de restauration.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.

Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les constructions devront être desservies par des voies :

- d'une largeur minimale de 3,5 m si la longueur de la voie n'excède pas 50 m par rapport à l'alignement,
- d'une largeur minimale de 8 m si la longueur de la voie excède 50 m par rapport à l'alignement,
- dans tous les cas, des aires de retournement ou cours d'évolution seront aménagées pour permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique, une pente supérieure à 7 % sur 5 mètres, à compter de l'alignement.

Article NB 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Les installations doivent être conçues pour pouvoir être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posées sur les façades, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article NB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes qui ne respectant pas cette règle d'implantation sans diminution du retrait préexistant.

Les façades sur rue seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte. Toutefois, dans le cas où les unités foncières limitrophes ne respectent pas cette disposition, une autre implantation est autorisée.

Article NB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit une seule limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil - articles 675 à 680.

Article NB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article NB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article NB 1 et sous réserve que ces travaux n'aient pour effet ni un changement de destination des constructions ni la création de logements supplémentaires.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB

Article NB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2, soit R + 1 ou R + 1 niveau de comble.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4 mètres mesurée depuis le sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article NB 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.



L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte (ou de l'une des voies de desserte pour les bâtiments situés entre deux voies), selon les règles d'implantation définies à l'article NB 6.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

4-1 Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

4-2 Percements de façades

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf s'il s'agit de la reconstruction ou de l'extension d'un mur existant.

Les couleurs de matériaux constituant les murs devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.



Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs identiques à ceux imposés à l'alignement ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie hautes d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou un clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée ou en maçonnerie enduite et la couverture en tuiles, ardoises, zinc vieilli ou bacs acier. Elles seront réalisées dans des gammes de couleur rappelant la terre ou la végétation.

Les constructions légères (de type mobil home,...) sont interdites.

Article NB 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité technique, le constructeur peut également être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le conseil municipal ait prévu cette participation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est définie en annexe du présent règlement.

Article NB 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.



Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter pourra être exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Terrains boisés non classés

Sans objet.

4 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,25 pour toutes constructions.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

Article NB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone NBx

Caractère et vocation de la zone

La zone NBx concerne des sites d'activités existants mais non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Elle est composée de 3 sites correspondant à 3 secteurs existants de caractéristiques différentes:

- secteur NBxa, correspondant à l'usine des eaux
- secteur NBxb, au nord de la RD 54
- secteur NBxc, le long de la RD 404, au sud ouest du bourg.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR

Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou d'effondrement dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

- risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NBx 1 : occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux, d'artisanat, de services.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'usine de traitement d'eau potable.
- Les équipements publics.



3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Dans le secteur NBxa :

Les installations classées à usage artisanal ou industriel soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site.

Dans le secteur NBxc :

Les installations classées à usage artisanal ou industriel soumises à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et des zones contiguës.

Dans les secteurs NBxb et NBxc :

Les commerces liés à une activité existante ou autorisée dans la zone. Les logements des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du site dans la limite d'un seul logement.

Dans toute la zone :

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article NBx 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article NBx 1.

Sont notamment interdits :

- Le changement de destination, notamment celui visant à la transformation en habitation des activités existantes.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article NBx 1.
- Toutes constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.



- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux (les dépôts de ferrailles, ...) soumis ou non à autorisation au titre des installations classées.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules et de caravane, non liées à une ou des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatible avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NBx 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de service public (ramassage d'ordures ménagères, notamment).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve, que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les autres cas, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, limitation de la pente au débouché sur la voie publique, ...).

Article NBx 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Desserte électrique et de télécommunications

3-1 Electricité

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades, sauf impossibilités techniques. L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdits.

3-2 Télécommunications

Le raccordement des habitations au réseau téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article NBx 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NBx 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ni à l'usine de traitement d'eau potable.

Article NBx 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Article NBx 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction non contiguë au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article NBx 9 : Emprise au sol

Dans le secteur NBxa

Non réglementé.

Dans le secteur NBxb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur NBxc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre à égalité de SHOB.

Article NBx 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Dans le secteur NBxa

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Dans le secteur NBxb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle pourra être portée à 10 m dans le cas d'architecture contemporaine à condition que cette dernière soit parfaitement raisonnée et adaptée au site.

Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2 soit R + 1 ou R + 1 niveau de combles.

Dans le secteur NBxc

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Dans toute la zone

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article NBx 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales



Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités de couleur claire, proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.



La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus,...).

Les constructions légères (de type mobil home,...) sont interdites.

Article NBx 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

Article NBx 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Principes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les abattages d'arbres seront limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter sera exigé à l'appui de la demande de permis de construire en application de la Loi "Paysage" du 8 janvier 1993 et de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

2 - Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 20 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 200 mètres carrés de surface.

En outre, dans le secteur NBxb, en limite séparative nord, une bande boisée - identifiée sur les plans de découpage en zones 4-1 et 4-2 sous forme de "plantation à réaliser" - d'une largeur minimale de 5 m devra être plantée.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NBx 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur NBxa

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) n'est pas réglementé.

Dans le secteur NBxb

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60 pour les constructions mixtes et les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur NBxc

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,45 pour les constructions mixtes et les constructions à usage d'activités.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure
- la reconstruction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

Article NBx 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.



Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone NC

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole.

La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant tout mode d'utilisation des sols incompatible avec l'exploitation du sol.

La zone est concernée par l'existence de risques naturels de mouvements de terrains:

- risque modéré, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR

Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Enfin, une partie de la zone NC est en partie soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule notamment :

“Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.”

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 : occupations et utilisations du sol admises

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises

Les constructions à usage agricole.



3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.

Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux, à condition d'être implantées à une distance minimale de 300 mètres des zones d'habitat existantes ou futures.

Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure. **Par ailleurs, la hauteur totale et la largeur du merlon sont limitées par rapport à l'infrastructure visible depuis les zones urbanisées à protéger, et la profondeur selon les règles de talutage du type 2,25 / 1 coté infrastructure avec 2 risbermes intermédiaires et 4 / 1 coté zones urbaines.**

Dans ce cas, la nature et la mise en œuvre des remblais devra permettre de maintenir la vocation agricole ou naturelle des terrains. ils seront majoritairement constitués :

- d'un corps de remblai, dit "roche" composé de marnes, calcaire, sable, sablon, argile.
- d'un horizon agricole de 0,40 m environ
- de 0,40 m de terre végétale.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement.

Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

Article NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Sans objet.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NC 1.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatible avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol



Article NC 3 : Accès et voirie

1- Rappels

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article NC 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2- Prescriptions

2.1 - Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part. Dans le cas de création d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Desserte électrique et de téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.



Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les terrains ne seront constructibles que si ils respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Notamment, une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel. En outre, elle devra être accessible pour le contrôle et l'entretien prévus par la loi sur l'eau.

Article NC 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

Le long de la RD 404, un recul de 75 m peut être imposé en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Article NC 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Article NC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 m.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Article NC 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel. Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.



Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo dont la hauteur pourra être plus importante.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article NC 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.

L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.



5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

6 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage agricole pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur (article R 421-2 du code de l'urbanisme).

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ...)

Les constructions légères, de type mobil home, sont interdites.

Article NC 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

Article NC 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 – Terrains boisés non classés

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies végétales s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de POS.

Article NC 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.



Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone ND

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison d'une part de la qualité du paysage et du caractère de son milieu naturel et d'autre part des risques existants - zone inondable, mouvements de terrains.

Elle comporte un secteur NDa, correspondant aux sites des Châteaux de Louche et d'Etry accueillant des équipements éducatifs, sanitaires ou sociaux et des terrains contigus susceptibles d'accueillir ces mêmes équipements et des équipements publics.

En outre, la zone est concernée par l'existence de risques naturels :

- risque d'inondation
DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (SE REFERER AU PPRI EN ANNEXE DU PRESENT POS) :
Les constructions doivent respecter les dispositions édictées par le PPRI de la Vallée de la Marne.

- Risque de mouvements de terrains
 - risque fort, secteur indicé r1 : zone rouge du PPR
La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou de mouvements de terrains de grande ampleur. Ce risque est lié à la présence certaine de carrières souterraines de gypse abandonnées.
 - risque fort, secteur indicé r2 : zone orange du PPR
Ce site est fortement exposé à un risque de fontis et/ou de mouvements de terrains dans les zones où l'on soupçonne l'existence de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.
 - risque modéré de mouvement de terrain, secteur indicé r3 : zone bleue du PPR. Ce site est modérément exposé à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

Enfin, une partie de la zone ND est en partie soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule notamment :

“Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.”

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ND 1 : occupations et utilisations du sol admises



1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est opposable.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone de protection sanitaire de l'Aqueduc de la Dhuis - 40 m de part et d'autre du tracé de l'ouvrage -, toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol sera soumise pour avis au gestionnaire ou à la ville de Paris, propriétaire. **(SAGEP – 1 Bis, Rue du Cloître 77 PROVINS)**

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Bruits : Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins ou d'enseignement exposés au bruit des RD 404 et/ou 418, classées axes bruyants au titre de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999, sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises.

Seuls sont autorisés sans condition :

- les équipements propres à l'entretien de l'aqueduc de la Dhuis, dans la zone de protection rapprochée de 13 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise de l'ouvrage ainsi que la modification, la création et la suppression d'ouvrages techniques.
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure et les extensions des équipements publics existants.
- les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable ainsi que les constructions d'ouvrages électriques haute ou très haute tension.
- l'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique.
- les équipements publics de toute nature ainsi que les équipements liés à l'activité des châteaux d'Etry et de Louche à vocation éducative, sanitaire ou sociale.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

La restauration, l'extension dans le volume existant et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent POS, à condition que l'emprise au sol ne soit étendue, qu'il n'y ait pas de changement d'affectation ni de création de logement supplémentaire et que toute disposition soit prise pour réduire ou à tout le moins, ne pas aggraver les risques existants - inondation, mouvement de terrains.

Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 20 m² de SHON, cette SHON étant portée à 35 m² lorsqu'il s'agit d'améliorer les conditions d'hygiène et de confort et que l'emprise au sol des bâtiments n'est pas augmentée. Cette autorisation ne pourra être utilisée qu'une seule fois.

La construction d'emplacements de stationnement couverts sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et que leur localisation soit proposée à proximité immédiate d'une habitation existante.

La reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Les exhaussements prévus par l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dans le cas de justification paysagère ou de protection anti-bruit ou de travaux d'infrastructure ou de superstructure. **Par ailleurs, la hauteur totale et la largeur du merlon sont limitées par rapport à l'infrastructure visible depuis les zones urbanisées à protéger, et la profondeur selon les règles de talutage du type 2,25 / 1 coté infrastructure avec 2 risbermes intermédiaires et 4 / 1 coté zones urbaines.**



Dans ce cas, la nature et la mise en oeuvre des remblais devra permettre de maintenir la vocation agricole ou naturelle des terrains, ils seront majoritairement constitués :

- d'un corps de remblai, dit "roche" composé de marnes, calcaire, sable, sablon, argile.
- d'un horizon agricole de 0,40 m environ
- de 0,40 m de terre végétale.

4 - Dispositions liées à l'existence de risques applicables à toutes les occupations et utilisations du sol admises

Dans les sites concernés par des risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains référencés ci-dessus (caractère et vocation de la zone), les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve du respect des prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent règlement. Celles-ci peuvent, en outre, générer des prescriptions particulières concernant les articles 3 à 15 suivants.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions définies par le Plan des Surfaces Submersibles, qualifié de Projet d'Intérêt Général par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié le 18 mai 1995.

Article ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article ND 1.

3 - Les occupations et utilisations du sol interdites en raison de l'existence de risques

Dans les sites concernés par les risques naturels d'inondation et/ou de mouvement de terrains, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatible avec les prescriptions, propres à ces secteurs, figurant en titre IV du présent document.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article ND 3 : Accès et voirie

Le long de la RD 404 :

- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité,
- toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter de nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution, ...).

Article ND 4 : Desserte par les réseaux

1 - Rappels

Les dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2.1 - Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction collectif, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales, d'autre part. Dans le cas de création



d'immeubles assimilables à des habitations (gîtes ruraux ou d'étapes,...) ou de transformations en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire.

2.2 - Assainissement

2.2-1 Eaux usées

Toutes les eaux usées, domestiques et autres doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts collectifs doit se faire les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

2.2-2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Desserte électrique et de téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux électrique et téléphonique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services concessionnaires ou opérateurs.

Article ND 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article ND 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci, sauf le long de la RD 404 où les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Article ND 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non implantées en limite séparative doivent respecter un recul au moins égal à la demi hauteur du bâtiment au faîtage.

En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Article ND 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m est imposée entre bâtiments non contigus.



En outre, aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m des lisières des massifs forestiers répertoriés sur le plan de zonage - pièce 4-1 du dossier.

Article ND 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de l'ensemble de l'unité foncière.

Article ND 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Le dépassement de la hauteur sera admis au regard de l'intérêt architectural en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur totale de l'extension étant limitée à celle de la construction existante avant extension.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des habitations ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre, mesuré du point le plus bas du sol naturel avant travaux, au point le plus haut de l'exhaussement du sous-sol.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Cette dérogation s'applique également aux équipements collectifs publics ou privés dans le secteur NDa.

Article ND 11 : Aspect extérieur

1 - Rappels

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

En outre, les constructions nouvelles, aménagements et extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec les bâtiments environnants. Pour cela, ils devront respecter ou s'inspirer des éléments du vocabulaire architectural existant, sans recourir systématiquement au pastiche, et reprendre au moins deux éléments du vocabulaire architectural ci-après : composition, rythme, proportions, modénature, matériaux, couleurs.

L'architecture contemporaine ne sera pas exclue, à condition qu'elle soit parfaitement raisonnée et adaptée au site. Dans ce cas, les constructions pourront être exemptées du respect de tout ou partie des règles ci-après.

Les équipements publics pourront être exemptés du respect de tout ou partie des règles ci-après.

3 - Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes comprises entre 40° et 45° et ne comporteront aucun débord sur pignon.

Les toitures dites "à la Mansard" ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent au gabarit du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes de petites dimensions - moins de 20 m² -, une toiture à une seule pente de 20° est admise.

Les toitures anciennes à restaurer pourront conserver leur pente d'origine.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 30°.



L'éclairage des combles sera assuré soit, par des ouvertures en lucarne traditionnelles ou rampantes, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles (terre cuite ou béton) vieillie ou d'ardoises.

Toutefois en cas d'extension modérée, de reprise d'un bâtiment existant, de réfection à l'identique ou de projet d'architecture contemporaine conformément au point 2 ci-avant, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

4 - Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les percements visibles de la voie publique devront être plus hauts que larges. Cette disposition n'est pas applicable aux vitrines commerciales et aux garages.

5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement seront, dans la mesure du possible, conservées. En limite séparative, les clôtures seront constituées de murs ou de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Les clôtures en plaque de béton ou en fil de fer barbelé sont interdites. Les clôtures ne devront pas être composées sur la partie haute d'éléments métalliques dangereux ni de tessons de bouteilles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

6 - Dispositions diverses

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou reliées à lui par un mur ou un clôture végétale. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau minéral ou végétal (façade et couverture) ou enterrées.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ..).

Les constructions légères, de type mobil home, sont interdites.

Article ND 12 : Stationnement

1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes définies en annexe du présent règlement.



Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser, selon la catégorie de construction, est défini en annexe du présent règlement.

Article ND 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Terrains boisés non classés

Toutes les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. A défaut, les espaces seront traités en espace vert végétal.

En secteur NDa, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige ou fruitier au moins par 100 mètres carrés de surface.

3 - Espaces boisés non classés

Pour les espaces boisés non classés figurant au plan de découpage en zones (pièce n° 4-1 du dossier) selon la légende, les occupations du sol admises dans la zone en application de l'article ND 1 du règlement, ne seront cependant autorisées que :

- si les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages d'infrastructure, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.



Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article ND 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,30.

Article ND 15 : Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN



Les dispositions définies ci-après sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter, voire annuler les dommages aux biens et activités futurs.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des mesures préventives destinées à réduire les dommages.

1 - Dispositions applicables en zone rouge

1.1. Généralités

La zone rouge est très fortement exposée à des risques de fontis et/ou de mouvements de terrains de grande ampleur. Ce risque est lié à la présence certaine de carrières souterraines de gypse abandonnées.

1.2. Interdictions en zone rouge

Sont interdits :

- toute installation ou construction nouvelle à l'exception de celles visées à l'article 1.3.
- tous remblais ou excavations sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions autorisées à l'article 1.3.
- tout changement de destination des locaux dans des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR sauf s'il est de nature à diminuer les conséquences du risque.
- toute augmentation du nombre de logement dans les constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR.
- tous travaux ou installations nouvelles destinés aux loisirs ou à la pratique d'une activité sportive.

1.3. Autorisations en zone rouge

Dans la limite des interdictions visées à l'article 1.2. et sous réserve des prescriptions définies à l'article 1.4. admises :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- l'extension pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, des constructions implantées antérieurement à l'approbation du PPR, celle-ci étant limitée à 10 m².
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge et si les dispositions adéquates ont été prises pour éviter tous désordres liés à ce risque.
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à condition toutefois que ces mesures ne soient pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins.
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics à conditions que les dispositions adéquates soient prises pour éviter tous désordres liés à ce risque.

1.4. Prescriptions en zone rouge

a / Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur



stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs :

- la détection des vides résiduels sur l'ensemble de la parcelle ou tout au moins sur la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, d'une zone de protection calculée avec un angle de propagation des effondrements dans le recouvrement des cavités, de 45°.
 - la définition, le cas échéant, des dispositions constructives visant à stabiliser le sous-sol.
 - la détermination du mode et du dimensionnement des fondations adaptées aux caractéristiques mécaniques et des terrains sollicités par le projet.
- les puisards sont interdits.
 - en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, terre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

1.5. Recommandations en zone rouge

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêté de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.

2 – Dispositions applicables en zone orange



2.1. Généralités

La zone orange est fortement exposée à un risque de fontis et/ou d'effondrement dans les zones où l'on soupçonne l'existante de cavités dans le gypse. Ces cavités peuvent être des carrières abandonnées probables mais non certaines, d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert ou des cavités de dissolution naturelle dans les secteurs où le gypse est affleurant.

2.2. Autorisations en zone orange

Sous réserve des prescriptions définies à l'article 2.3., sont admis tous travaux sur des biens existants à la date d'approbation du PPR et toutes constructions ou installations nouvelles.

2.3. Prescriptions en zone orange

a/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs :
 - la détection des vides résiduels sur l'ensemble de la parcelle ou tout au moins sur la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, d'une zone de protection calculée avec un angle de propagation des effondrements dans le recouvrement des cavités, de 45°.
 - la définition, le cas échéant, des dispositions constructives visant à stabiliser le sous-sol.
 - la détermination du mode et du dimensionnement des fondations adaptées aux caractéristiques mécaniques et des terrains sollicités par le projet.
- les puisards sont interdits.
- en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, terre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles est interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique,



chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

2.4. Recommandations en zone orange

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêté de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.

3 – Dispositions applicables en zone bleue

3.1. Généralités

La zone bleue est modérément exposée à un risque de tassement lié aux dissolutions naturelles susceptibles de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes.

3.2. Autorisations en zone bleue

Sous réserve des prescriptions définies à l'article 3.3., sont admis tous travaux sur des biens existants à la date d'approbation du PPR et toutes constructions ou installations nouvelles.

3.3. Prescriptions en zone bleue

a/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions, installations et activités futures :

- toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tous projets de construction y compris l'extension du bâti existant, les changements de destination des locaux et l'augmentation du nombre de logements, feront l'objet de dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. Les dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui auront pour objectifs de garantir cette stabilité même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.
- les puisards sont interdits.
- en zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris l'extension du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants ; en zone d'assainissement non collectif, les filières comportant une évacuation par sol sont interdites (tranchées ou lit d'épandage, lit filtrant, terre d'infiltration, puits d'infiltration, etc...).

b/ Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à toutes les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PPR :

- les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes à la mise en service d'un réseau collectif, devront être raccordés à ce réseau dans un délai de un an.
- les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes seront raccordés aux réseaux collectifs, lorsqu'ils existent à la date d'approbation du PPR dans un délai de deux ans à compter de cette date, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.



c/ Prescriptions diverses :

- tout pompage dans une nappe d'eau souterraine ou dans les eaux superficielles est interdit.
- en application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E.) – Les Bureaux du Lac – 14, Rue de l'Aluminium – 77547 SAVIGNY LE TEMPLE.
- en application de l'article 132 du code minier, et à la demande u BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) – Service Géologique Régionale Ile de France – 7, Rue du Théâtre – 91994 MASSY CEDEX.

3.4. Recommandations en zone bleue

La survenance d'un fontis à moins de 20 m. d'une habitation, distance déterminée depuis le centre de l'effondrement localisé, justifiera la mise en œuvre de la procédure d'arrêté de péril pour l'habitation.

Une bande de terrain de 20 m. de largeur minimale, mesurée depuis le centre du fontis, sera neutralisée autour des effondrements n'affectant pas d'habitation.

Toutes les parcelles bâties non encore desservies par des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, à la date d'approbation du PPR, devront l'être dans les meilleurs délais.

L'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie, doivent périodiquement être contrôlés. Le cas échéant, les travaux d'étanchements devront être exécutés.



TITRE 5 – STATIONNEMENT (ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES ZONES)



NOMBRE D'EMPLACEMENTS et AMENAGEMENTS à REALISER

Sauf indication contraire portée à l'article 12 du règlement de chacune des zones, les prescriptions ci-après fixent les normes minimales de stationnement applications pour toutes les zones, selon la destination des immeubles pour :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de SHON,
- la création de logements.

1- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% au moins du nombre de lots. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Dans le cas d'extension, il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvellement créée.

2- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

Il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec au minimum 2 places par logement.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront être réalisées en souterrain, en silo ou feront l'objet d'un traitement paysager en application de l'article 13 du règlement de la zone.

Dans les ensembles comportant plus de 5 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % au moins du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

3- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

Toutefois, en cas de bureau dépendant d'une construction à usage principal d'habitat (construction mixte), il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaires si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 25 m².

4- CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera aménagé une place de stationnement pour 80 mètres carrés de la surface hors œuvre brute de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 mètres carrés de la surface hors œuvre brute, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 80 mètres carrés, ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de changement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

5- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL



Au-delà de 50 m² de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

6- HOTELS, RESTAURANTS, SALLES DE SPECTACLES, DE JEUX, DE DANCING

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

7- HOPITAUX, CLINIQUES, MAISON DE RETRAITE

Il sera aménagé 2 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement, par tranche de 3 lits.

8- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera aménagé 1 place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est à 2 par classe.

L'établissement doit, en outre, comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

9- AUTRES CONSTRUCTIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.